

Budget for 1. oktober 2025 - 30. september 2026

Afdeling 51

Finsensgade 9

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	690,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2025: 2,05%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	3.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	15.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.700

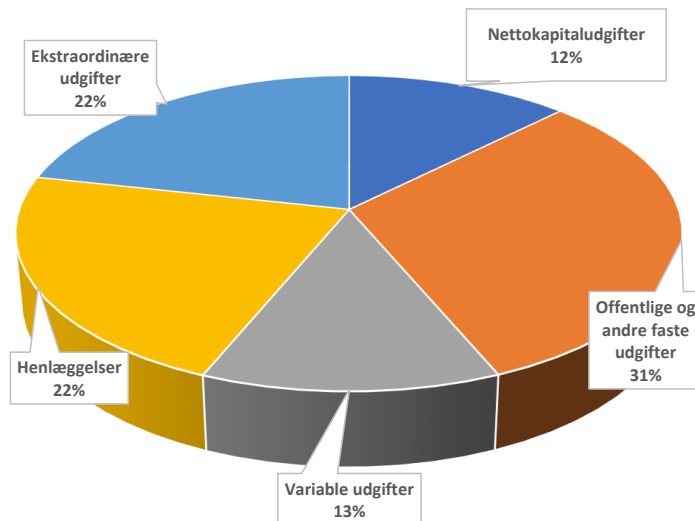
Samlet huslejeregulering 9.400

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	690,8 m ²	665	14	679	9.400
Boliglejemål i alt	690,8 m²	665	14	679	9.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.858	100	4.958

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 13%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 22%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 51

Budgettet for 2025/2026 udviser en lejeregulering på 2,05%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat (kr. 1.800)
De foreløbige ejendomsvurderinger ligger fortsat til grund for ejendomskatteberegningen. Ejendomsskatten må max. stige med 3,5% (af den nye beregning) pr. år pga. særregler for almene boliger.
- Kt. 109 Renovation (kr. 2.000)
Der er budgetteret med højere udgifter til renovation, som bl.a. har årsag i kommunens indførelse af den lovpligtige sortering af affaldstyper, hvilket betyder væsentlig prisstigning på boligbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer (kr. 1.800)
Der pågår overenskomstforhandlinger for den kommende periode, hvor der forventes større stigninger pga. reallønsnedgang.
- Kt. 119.8 Netværksomkostninger (kr. 2.400)
Der er foretaget en større omlægning af netværket i afdelinger, hvilket har givet større besparelser ift. tidligere MPLS-forbindelse.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kr. 9.800)
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.

Indtægter

- I budgettet for 2025/2026 er indtægtsført kr. 9.800 fra opsamlet resultat.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 2,5% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Heraf overføres kursreguleringer (kt. 131) til kt. 401 (planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser), og budgettet påvirkes derfor kun positivt med 1,25%.

Årsregnskabet for 2023/2024 endte med et overskud på kr. 17.825,54.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 35.393,18.

Kr. 5.900 er indregnet som indtægt i budgettet for 2024/2025, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 6,31% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 2.300 fra konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
101	Prioritetsydelser	63.600	-400	-0,6%	64.000	64.066,75
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	63.600	-400	-0,6%	64.000	64.066,75
106	Ejendomsskatter	33.500	1.800	5,7%	31.700	30.171,61
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	25.200	-400	-1,6%	25.600	20.793,33
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	21.300	2.000	10,4%	19.300	18.658,81
110	Forsikring	8.600	-100	-1,1%	8.700	8.327,91
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	7.400	-300	-3,9%	7.700	5.955,42
	Varme til fællesarealer	2.800	500	21,7%	2.300	2.427,90
	3. Målerpasning m.v.	4.600	-100	-2,1%	4.700	4.529,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.635 pr. lejemålsenhed	29.100			29.100	27.672,00
	2. Dispositionsfond kr. 675 pr. lejemålsenhed	5.400			5.400	5.288,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	157.900	3.400	2,2%	154.500	143.824,86
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	27.700	1.800	6,9%	25.900	24.751,29
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	12.300	600	5,1%	11.700	11.612,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	141,83
	4. Ekstern viceværthjælp	0	-400	-100,0%	400	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	15.500			15.500	10.932,95
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	233.831	181.683	348,4%	52.148	26.030,08
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-233.831	-181.683	348,4%	-52.148	-26.030,08
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	9.917,15
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-9.917,15
118	Særlige aktiviteter:					
	Andel, viceværthfaciliteter	1.300			1.300	1.167,80
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.400	100	7,7%	1.300	1.324,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	3.917,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	274,88
	8. Netværksomkostninger (digital kommunikation)	3.300	2.400	266,7%	900	1.045,81
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	64.000	4.500	7,6%	59.500	55.168,86
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	112.800	9.800	9,5%	103.000	90.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	112.800	9.800	9,5%	103.000	90.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	398.300	17.300	4,5%	381.000	353.060,47
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning	94.800	1.200	1,3%	93.600	92.949,61
	2. Bygningsrenovering m.v. 1 (primo)	0			0	84,65
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter (kursregulering ovf. kt. 401)	14.600	14.600		0	47.396,23
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	109.400	15.800	16,9%	93.600	140.430,49
139	UDGIFTER I ALT	507.700	33.100	7,0%	474.600	493.490,96
140	Årets overskud					17.825,54
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	507.700	33.100	7,0%	474.600	511.316,50

DRIFTSBUDGET FOR 2025/2026

Konto nr.	Specifikation	Budget 2025/2026 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2024/2025 (Kr.)	Regnskab 2023/2024 (Kr.)
INDTÆGTER:						
ORDINÆRE INDTÆGTER:						
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	459.400			459.400	441.864,00
202	Renter	29.100	19.800	212,9%	9.300	67.152,50
203	Andre ordinære indtægter :					
	6. Overført fra opsamlet resultat	9.800	3.900	66,1%	5.900	2.300,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	498.300	23.700	5,0%	474.600	511.316,50
209	INDTÆGTER I ALT	498.300	23.700	5,0%	474.600	511.316,50
210	Nødvendig merindtægt/underskud	9.400	9.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	507.700	33.100	7,0%	474.600	511.316,50

Afdelingsbestyrelsens påtegning

Foranstående budget for 2025/26 for afd. 51 har været forelagt afdelingsbestyrelsen til godkendelse.

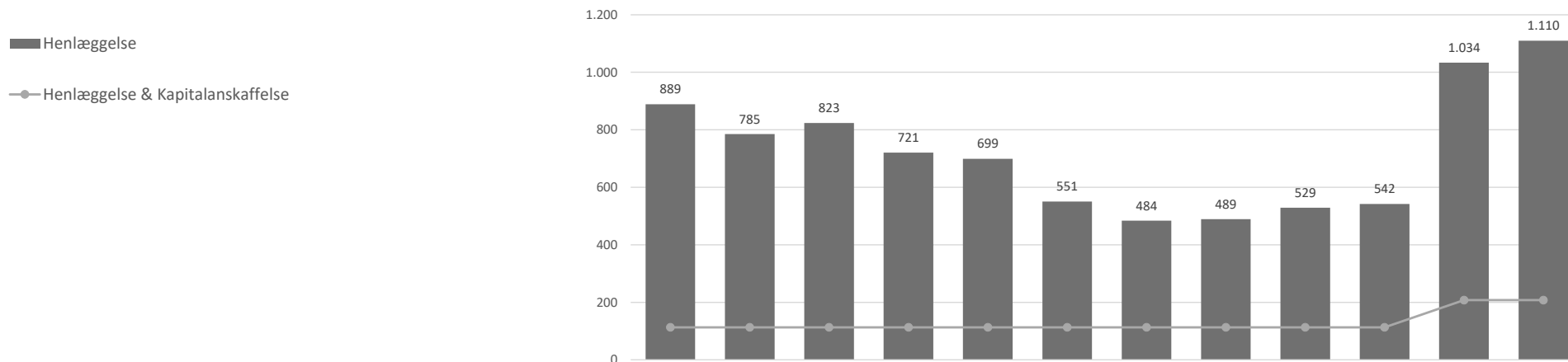
Esbjerg, den

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2025
 Selskab 10
 Afdeling 51

Henlæggelser (t.DKK)	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2053/54	2054/55
Henlæggelser - primo	1.010	889	785	823	721	699	551	484	489	529	893	1.034
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	208	208
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	234	217	74	215	134	261	180	107	73	100	66	132
Henlæggelser - ultimo	889	785	823	721	699	551	484	489	529	542	1.034	1.110

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2025		Selskab		10		Afdeling		51						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År														
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2053	2054	Total		
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	434		
t.ti.bor	Bord og bænke	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	8	23		
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3		
	Andel ny traktor	0	18	0	0	0	0	0	0	18	0	0	18	92		
b.bk.vin	Reparation af vinduer i trappeopgang	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60		
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	52		
	Maling træværk udvendigt.	113	0	0	0	0	0	113	0	0	0	0	0	565		
	Udskiftning af glaslister.	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28		
	Udskiftning af altan og vinduespartier 3. sal	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	0	0	78		
	Tidligere glasforsikring	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75		
	Udskiftning af vinduer og døre(altanpartier i anden aktivitet)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	807		
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på gulve i bad	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	0	0	69		
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	43	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	130		
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	380		
	Rep /udskiftning tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	78		
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46		
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	588		
b.bk.væg	Maling af for- og baggang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	196		
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	0	226		
	Maling af gulve i kældergange	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41		
	Isolering af vægge på havesiden (hulmur)	0	0	0	65	0	0	0	0	0	0	0	0	65		
	Maling af kældre incl. vaskeri	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	36		
	Reparation og gennemgang af fuger ved vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156		
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19		
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg, inkl.. rensning af ventilatorer	0	6	0	0	0	6	0	0	0	6	0	6	44		
	Udskiftning af ventilationsmotorer m.m.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41	83		
b.bt.van.for	Renovering af vandinstallationer	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	205		
	Udskiftning af VV-beholder	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171		
b.bt.adg.sam	Nyt låsesystem	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40		
b.bt.elf.sam	Netværk i afdelinger Udskift udstyrFortigate Firewall og Switche 71 lokationer (overgået til IT)	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	21		
	Netværk i afdelinger Sikkerhed og support hvert 5. år. Support af Fortigate-40F og Forti:net	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	26		
	Rep. / udskiftning af porttelefonanlæg	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38		
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskine/tørretumbler	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	53		
	Udskiftning af køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192		
	Udskiftning af komfur	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207		
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6		
	E-syn: Hosting og årlig indeksering af aftaler - Tilpasning af typetegning ved råderetsændringer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4		
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3		
	E-syn: Udbud af rammeaftaler - MED FORDELING	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	8		
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	151		
	Udskiftning af blandingsbatteri	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	45		
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	169		
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	25		
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	100		
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	584		
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	35		
Total		234	217	74	215	134	261	180	107	73	100	66	132	6.459		